JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Ibagué, febrero 19 de 2020

Señor
JUEZ SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.
E.S.D.

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE JOSE LUIS HERNANDEZ RAMOS CONTRA SARA SOLANO DE SAAVEDRA.

RADICACION 2017 – 377

Jhon Gilberto Ovalle García identificado como aparece alpie de mi correspondiente firma, y actuando como perito avaluador dentro del proceso de la referencia muy respetuosamente me permito allegar este presente dictamen pericial.

Atte.

Jhon Gilberto Ovalle García.
c.c. 79005279 de Guaduas.

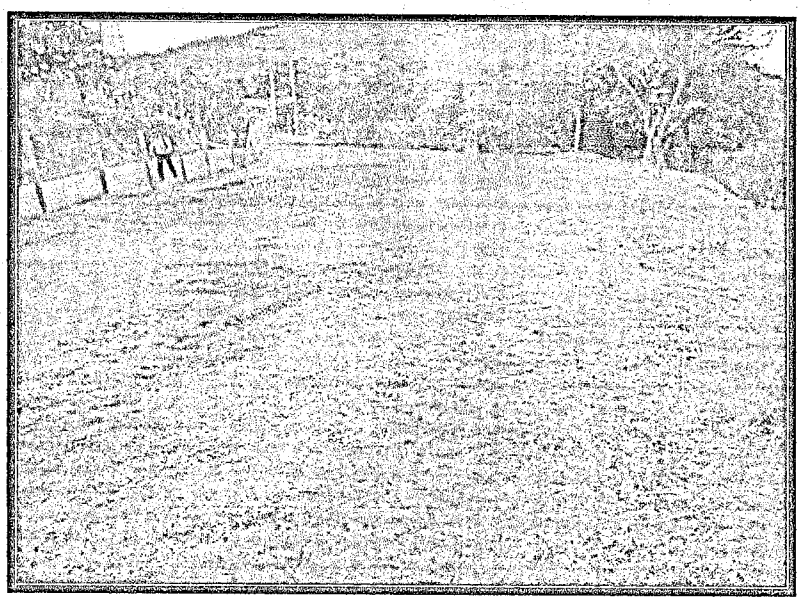
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO 2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE
SECRETARIA
RAMA JUDICIAL

20 FEB 2020

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com
Ibague - Tolima

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Avalúo No.: 2020 – 0002 RURAL



Avalúo Comercial Rural. Lote de terreno Rural Matricula Inmobiliaria 350 - 210677 Ficha Predial 00-02-0022-0804-000	Febrero de 2020

Nombre: FINCA EL JARDIN 2 CASALOTE 2 LOTE 2
Vereda: Martinica.
Municipio: Ibagué
Departamento: Tolima

Propietarios: Sara Solano de Saavedra
Identificación NIT: 93361814 - 93407818

Abogado Perito avaluador Jhon Gilberto Ovalle García.
Registro Matricula N. R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Avaluador: Gloria Esperanza Castillo H.
RAA No. AVAL - 65745297
Reg. CORPOAVAL LONJA No. 016-2018-URMES

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

CAPÍTULOS

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Solicitud:

El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo de la solicitud del Juzgado Segundo de Pequeñas Causas de ibague.

1.2. Tipo de inmueble:

El bien inmueble objeto del presente informe, corresponde al predio Vereda Martinica, predio Rural, identificado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°. 350 - 210677 y Ficha Catastral 00-02-0022- 0554-000.

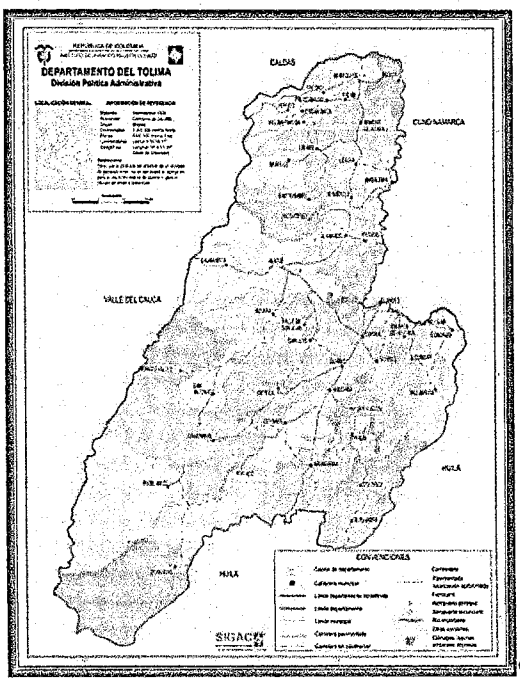
1.3. Tipo de avalúo:

Comercial Rural.

1.4. Marco Jurídico:

El avalúo comercial se realiza en el marco de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.5. Departamento: TOLIMA (73):



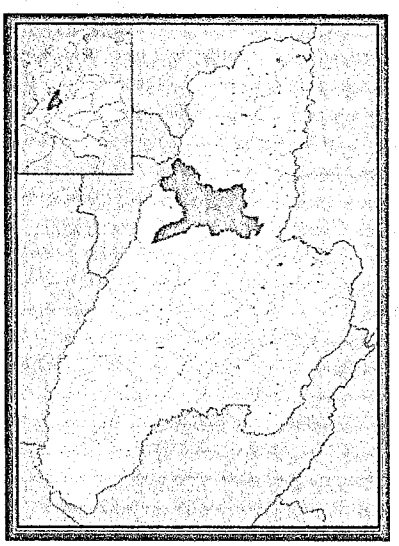
3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Designado como departamento en la constitución de 1886 y creado jurídicamente mediante la ley 01 de 1908 y el decreto 519 de 1910; se localiza al centro- occidente del país entre las cordilleras Oriental y Central. Tiene una

Superficie de 23562 km^2 y limita al norte con Caldas, al oriente con Cundinamarca y Huila, al sur con Huila y al occidente con Valle del Cauca, Quindío, Risaralda y Caldas. Es uno de los treinta y dos departamentos que, junto con Bogotá, Distrito Capital, forman la República de Colombia. Su capital es Ibagué. Está ubicado en el centro-oeste del país, en la región andina, limitando al norte con Caldas, al este con Cundinamarca, al sur con Huila y al oeste con Valle del Cauca, Quindío y Risaralda. El río Magdalena atraviesa Tolima de sur a norte.

1.6. **Municipio:** IBAGUE (001)



Descripción Física: El municipio de Ibagué está enclavado en la vertiente oriental de la cordillera central de Colombia, en el nacimiento de un amplio valle formado por el río Coello y su afluente el Combeima, que toma sus aguas de las cimas nevadas del Nevado del Tolima y hacen parte del Parque Nacional Natural Los Nevados de Colombia, que en buena parte pertenece al Municipio de Ibagué. Por estar situado en la región del ecuador terrestre, no presenta ciclo estacional, pero su área rural disfruta de todos los niveles térmicos de montaña. Con cumbres nevadas como el Nevado del Tolima a 5300 msnm llegando a temperaturas bajo cero o zonas calurosas, en amplios valles por debajo de los 800 metros de altitud en cercanías del río Magdalena que alcanzan valores térmicos superiores de 30 °C.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Ibagué es un municipio colombiano ubicado en el centro-occidente de Colombia, sobre la Cordillera Central de los Andes entre el Cañón del Combeima y el Valle del Magdalena, en cercanías del Nevado del Tolima.

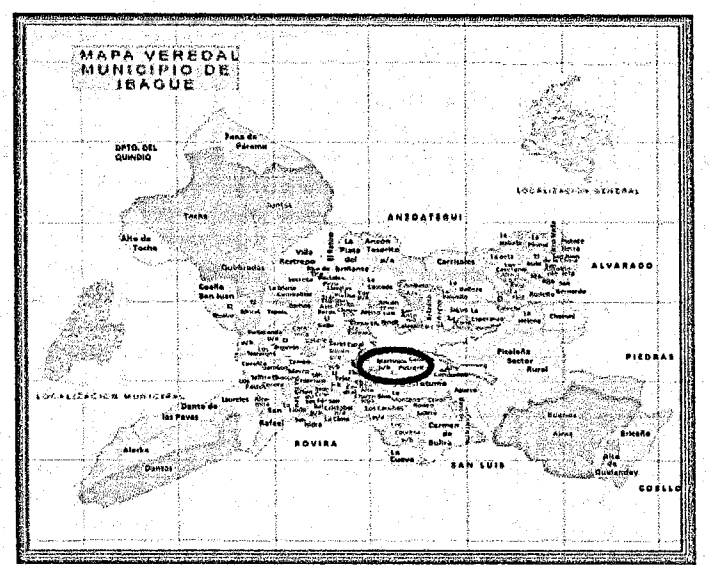
Es la capital del departamento de Tolima. Se encuentra a una altitud de 1285 m.s.n.m; su área urbana se divide en 13 comunas y su zona rural en más de 17 corregimientos, 144 veredas y 14 inspecciones. Fue fundada el 14 de octubre de 1550 por el capitán español Andrés López de Galarza, lo que la convierte en una de las ciudades más antiguas de América. Por ser una ciudad capital, alberga la Gobernación del Tolima, el Palacio de Justicia, el Palacio Municipal, la Asamblea Departamental, la Fiscalía General de la Nación, y es el principal epicentro político, industrial, comercial, cultural, financiero y turístico del departamento.

Límites del municipio:
Norte: Municipios de Anzoátegui y Alvarado
Sur: Municipios de San Luis y Rovira
Oriente: Municipios de Piedras y Coello
Occidente: Municipio de Cajamarca y departamento del Quindío

1.7. Vereda o Corregimiento:

MARTINICA.

Nota: Revisados los planos veredales del Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. y el Sistema de Información Geográfica del Municipio de Ibagué, mapa de veredas el predio se ubica en la Vereda .



Página Web – Alcaldía de Ibagué

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

1.8. Uso actual del inmueble:

El inmueble es un predio rural que no tiene construcción.

1.9. Información Catastral:

Información Catastral del predio Vereda Martinica.

Departamento:	73
Municipio:	001
Código predial Anterior:	73030000200000022055400000000
Código predial Nuevo:	00-02-0022-0554-000
Matrícula Inmobiliaria:	350 – 121583
Destino económico:	Agricultura
Dirección:	Finca El Jardín 2 casa lote 2 lote 2
Área de terreno:	30.000 m2.
Área construida:	0 m^2.

Fuente: Recibo Impuesto predial.

1.10. Fecha de la visita al predio:

10 de febrero de 2020.

1.11. Fecha del informe de avalúo:

El presente estudio se expide el 12 de febrero del año 2020, terminados los cálculos valuatorios después de la correspondiente inspección e investigación económica.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad:

Certificado generado el 11 de agosto de 2017.

2.2. Escritura Pública:

Escritura Publica 1391 de fecha 11 de junio de 2016 de la Notaria séptima de Ibagué, Modo de Adquisición, Compraventa.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

2.3. Norma de usos del suelo:

ARTICULO 411 USO DEL SUELO RURAL,
Los Usos del suelo territorio Rural del Municipio, se definen de acuerdo con las siguientes áreas: Áreas de Protección Agropecuaria, Áreas de Producción Silvicultura, Áreas de Desarrollo de la Actividad Minera, Áreas para el desarrollo de la Actividad Turística y Área para el desarrollo de actividad Industrial.

PROTECCION: Áreas de Amenazas y Riesgos – Suelo de Protección Ambiental– Áreas de Alta Contaminación Hídrica.

Uso Principal: Protección Ambiental.

Usos Compatibles: vivienda del propietario y de trabajadores, vivienda campestre y establecimientos institucionales de tipo rural, sistemas agrosilvopastoriles, plantaciones forestales, turismo y recreación. Según circular 003 del 8 de julio de 2015 secretaria de planeación.

Usos Condicionados: Obras de Infraestructura de carácter municipal entiéndase puentes, vías, equipamientos que sean producto de estudios especializados en gestión de riesgos.

Usos prohibidos: Todos los demás diferentes a los anteriormente mencionados.

Nota: certificado de Uso anexo al presente informe, expedido por la Secretaria de Planeación Municipal Grupo de Plan de Ordenamiento Territorial, de fecha 23 de agosto de 2016.

2.4. Recibo de Impuesto Predial:

Expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietarios:

Sara Solano de Saavedra.

3.2. Título de adquisición:

(0125) Compraventa mediante Escritura Publica No. 1391 del 11 de junio de 2016, de la Notaria Séptima de Ibagué.

3.3. Matrícula Inmobiliaria:

350 - 210677. Del Círculo Registral de Ibagué.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

3.4. Observaciones jurídicas:

El Folio de Matrícula Inmobiliaria se abrió mediante según escritura Pública No. 1391 del 11-06-2016, de la Notaria Séptima de Ibagué.

- Folio de Matricula Inmobiliaria se encuentra Activo.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

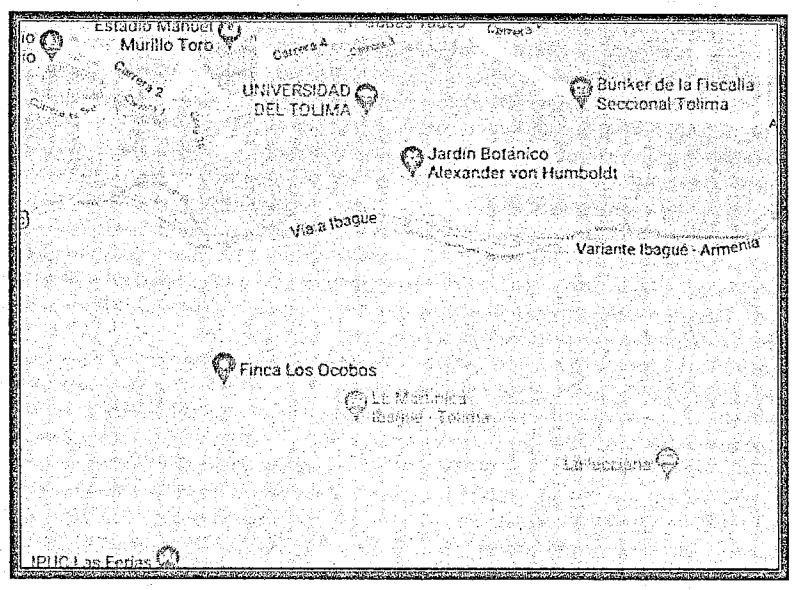


Imagen Satelital de Google Earth.

Nombre del predio	Nombre de vereda	Municipio	Departamento
Finca El Jardín 2 casa lote 2 lote 2	Martinica	Ibagué	Tolima

4.1. Delimitación del sector:

La vereda MARTINICA, de la cual hace parte el inmueble objeto de estudio, limita así:

Norte:	Ibagué zona urbana.
Sur:	Vereda Potrero grande.
Oriente:	Vereda Martinica parte baja
Occidente:	Veredas la Florida parte alta y la Florida parte baja.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

Fuente: Información recopilada en Mapificación del POT.

4.2. Actividad predominante:

Zona rural caracterizada por predominar la prediación de minifundio, siendo el predio perteneciente a la Vereda Martinica, la actividad económica predominante del sector agrícola y el Ecoturismo.

4.3. Topografía:

El sector presenta una topografía mixta un 30% plano y un 70 % inclinado.

4.4. Características Climáticas:

Item	Descripción
Temperatura:	22°C
Precipitación:	3499 mm al año.
Altura sobre el nivel del mar:	1.230 -1.550 msnm

4.5. Unidades Fisiográficas

Pertenece a la Unidad fisiográfica MQO
Ucs-f MQObp.

4.6. Condiciones Agrologicas del Predio Vereda Martinica

Suelos. De acuerdo a lo consignado en el mapa del estudio General de Suelos del Tolima elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los suelos identificados en el predio de terreno objeto de estudio corresponden a suelos **PWDb1**.

SIMBOLO MAPA	CARACTERISTICA DEL TIPO DE RELIEVE	CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LOS SUELOS	MATERIAL PARENTAL
PWDb1	Relieve inclinado con piedras sobre la superficie en algunos sectores y erosión ligera.	Mmoderadamente profundos, bien drenados, de texturas variables, de reacción acida a neutra y de fertilidad moderada	Sedimentos coluvio aluviales.

Clase IV: Se debe conservar la vegetación natural principalmente a orillas de los ríos y quebradas.
Usos recomendados por tener clima cálido son aptas para cultivos como maíz, sorgo y frutales y en la zona más húmeda café, caña y plátano.
Tierra apta para explotaciones agropecuarias intensivas, requieren riego, fertilización, control de erosión y de sales.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

4.7. Servicios Públicos:

El sector presenta redes extendidas de energía eléctrica que es atendida por la empresa de CELSIA TOLIMA S.A. E.S.P., el suministro de agua es prestado por el IBAL, servicio de cobertura de señal de celular.

4.8. Servicios Comunales:

Los servicios de educación media, servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas y privadas que se encuentran establecidas en el Casco Urbano Municipal de Ibagué por su cercanía. Cabe observar que en frente al predio se encuentra una antena repetidora de la emisora radial Tolima FM estero.

4.9. Vías de acceso y Transporte:

Para ingresar al predio se utiliza vehículos tipo campero y moto, ya que el camino es pendiente y no pavimentado.

El servicio de transporte para la vereda Martinica se presta mediante vehículo tipo Bus según corresponda:

- Desde el panóptico de Ibagué ruta 33 y ruta 29.
- Desde la Universidad de Ibagué ruta 01 y ruta 29.
- Desde hospital Federico Lleras Acosta ruta 29.
- Desde los nogales ruta 6 y ruta 29.

4.10. Recursos Hídricos:

En cercanías al predio se encuentran pequeños cuerpos de agua.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Normatividad del uso del suelo del predio Vereda Martinica, según Información del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, aprobado según Decreto 1000-0823 del 2014 este se encuentra en zona suburbana. Secretaria de Planeación Municipal Grupo de Plan de Ordenamiento Territorial, de fecha 23 de agosto de 2016.

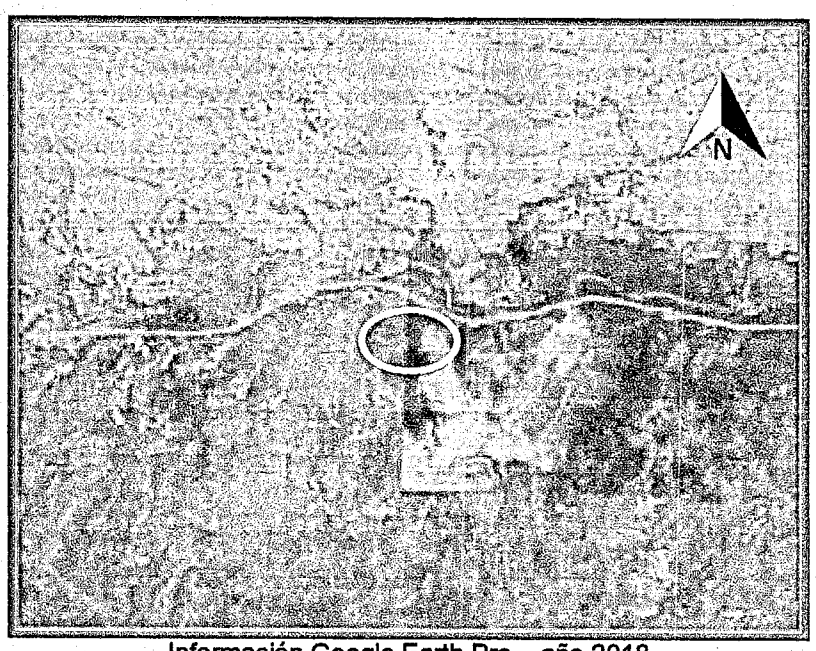
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matrícula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

El predio se ubica en el área Rural del Municipio de Ibagué, Vereda Martinica.



Información Google Earth Pro – año 2018

El cual se encuentra delimitado de la siguiente forma:

NORTE: partiendo del mojón numero 18 punto de partida en coordenadas 979672,33 N 873405,15 E en línea recta en longitud de 111,41 mts colindando con los predios de José Miguel Cárdenas Walteros, hasta encontrar el mojón número 10

ORIENTE: partiendo del mojón número 19 coordenadas 979662,64 N y 873516,13 E en línea quebrada y longitud de 216,35 mts colindando con José Miguel Cárdenas Walteros hasta encontrar el mojón n.12.

SUR partiendo del mojón 12 en coordenadas 979459,40 N 873483,90 E en línea quebrada y en longitud de 86,89 colindando con carreteable que conduce a la repetidora LA MARTINICA hasta encontrar el mojón 14. de este mojón número 14 en coordenadas N 979430, 873400,98 E en línea quebrada de 83,81 mts colindando con carreteable que conduce a la repetidora LA MARTINICA hasta encontrar el mojón 15.

OCCIDENTE: partiendo del mojón número 15 en coordenadas 979381,98 N Y 873332,93 en línea quebrada y en longitud de 91.19 mts colindando con Gleydis Pulido y Carlos Pulido hasta encontrar el mojón número 16 partiendo del mojón número 16 en coordenadas 979466,83 N y 873310,79 E en línea quebrada y en longitud de 95,24 colindando con Eutimio Saavedra hasta encontrar el mojón 17 partiendo de este mojón en coordenadas 979502,70N

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

y 873398,40 E en línea quebrada y en longitud de 173,20 mts colindando con Eutimio Saavedra hasta encontrar el mojón n. 18 o punto de partida.

Linderos tomados según Certificado de Tradición y libertad impreso el 11 de agosto de 2017 .

6.2. Vías de acceso al predio:

Población más cercana	**Medio de transporte**	Distancia en Km.:	1Km. Aprox.
Mun. de Ibagué	Vehículos campero y moto	Tiempo de recorrido:	15 minutos
Centro de Mercado	**Medio de transporte**	Distancia en Km.:	4Km. Aprox.
Plaza la 14	Vehículos campero y moto	Tiempo de recorrido:	20 minutos

6.3. Servicios Públicos:

El predio cuenta con disponibilidad de redes de servicios públicos (agua y luz), y cobertura de señal de celular de todos los operadores

6.4. Área Construida:

No hay construcción en el predio.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS:

El predio es Rural en corredor Suburbano, por su influencia de cercanía al casco urbano y manejo del mercado inmobiliario del sector, se establecerá el valor en metro cuadrado, se aplicó el método de Comparación de Mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos, se determinó realizando análisis estadístico comparativo por información directa, con participación de Habitantes del entorno inmediato.

Para la fijación del presente avalúo se tuvo en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

Tierra, propiedad y bienes.	Objetividad.
Mayor y mejor uso.	Certeza de fuentes.
Principio de sustitución.	Transparencia.
Precio, costo, mercado y valor.	Integridad.
Valor de mercado.	Independencia.
Enfoques o métodos de valuación.	Profesionalidad.
	Utilidad

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

MEMORIA DE CALCULO:

Para este Avalúo se utilizó información Indirecta de mercado, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.
Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1. Relación de investigación obtenida:

El valor de la hectárea de terreno, se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información **directa**, con participación de habitantes del sector.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

8.2. Depuración Del Mercado Inmobiliario:

Para la depuración del estudio de mercado, se tuvo en cuenta la negociación proyectadas en los últimos meses, ofertas y personas conocedoras del mercado inmobiliario del sector y residentes en este.

9. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

Información directa – con participación de habitantes del sector y propietarios de predios anexos y cercanos al predio objeto del presente informe valuatorio.

CONSTANCIA: Yo, JHON GILBERTO OVALLE GARCIA identificado con cédula de ciudadanía Nº. 79005279 de Guaduas – Cundinamarca con Matricula RNA No. 2293, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que utilicé la modalidad de encuesta en vista de que las ofertas encontradas en el sector en el momentos de ser analizadas estadisticamente no cumplen con lo emanado por la resolucion 620 del IGAC.

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
C.C. 79005279 de Guaduas.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

PROCEDIMIENTO DE APOYO: ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DEL LOTE			
ENCUESTADO	CELULAR	Documento de Identidad	AREA TERRENO Mecanizable Secano Valor por Ha.
Jose Miguel Cardenas	3105662418	13991500	$ 100.000.000,00
2. Henry Poveda	3127351228	93.384.764	$ 100.000.000,00
3. Ofelia Herrera	3213959352	65.762.177	$ 100.000.000,00
Jose Barreto Luna	3118288966	14243115	$ 100.000.000,00
5. Luis Alberto Cardenas	3115741815	14.231.529	$ 100.000.000,00
SUMATORIA			$500.000.000,00
DESVIACION ESTÁNDAR			0
MEDIA ARITMETICA			100.000.000
Coef.Variacion % (menor al 7.5)			0,00
Limite Superior			$ 100.000.000
Limite inferior			$ 100.000.000
VALOR ADOPTADO:			$ 100.000.000

9.1. VALORES UNITARIOS DE LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE EN $/m2

No tiene construcción en el momento de la visita.

9.2. Procedimiento de apoyo: análisis de las construcciones no tiene construcción.

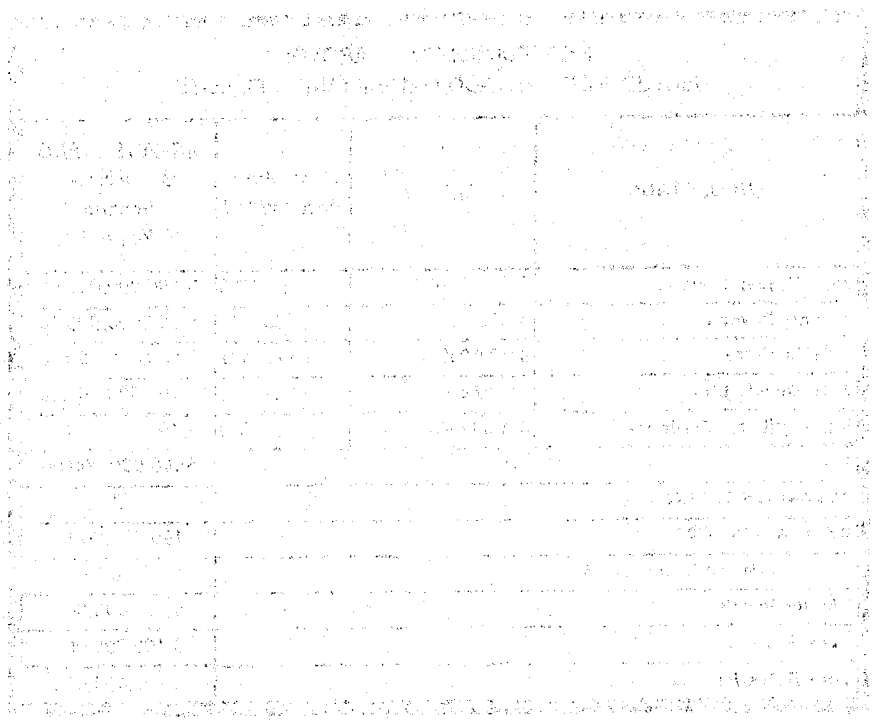
10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

La ubicación específica del predio, por su cercanía al casco urbano del municipio de Ibagué, favoreciéndole el acceso a servicios de primera necesidad.

La normatividad específica, Según el Plan de Ordenamiento Territorial – POT. del Municipio de Ibagué, el inmueble objeto de estudio se ubica en zona rural Corredor Suburbano y de expansión en la vereda Martinica.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com



Teniendo en cuenta el uso del suelo puntual y las características del inmueble objeto de estudio, se puede observar que la normatividad les permite un buen aprovechamiento en cuanto a su actividad principal.

Es de resaltar que durante la visita de inspección técnica no se presenció grupos armados en la zona, ni problemas de orden público.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados del folio de Matricula Inmobiliaria No. 350 -121583. Los datos consignados en el presente Informe, se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia, no tiene ningún carácter jurídico y no constituye estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

Departamento:	Tolima
Municipio:	Ibagué
Vereda:	Martinica
Nombre del Predio:	finca El Jardin 2 Casa lote 2 lote 2
Matricula Inmobiliaria:	350 - 121583
Ficha Catastral:	00-02-0022-0554-000
Nombre Propietario:	Sara Solano de Saavedra.

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL

DETALLE	CANT. EN M2,.	V/R. UNIT. EN HAS,	SUBTOTAL
1.) TERRENO.			
1.1) TERRENO	30000	$ 100.000.000,00	$ 300.000.000,00
SUBTOTAL TERRENO			$ 300.000.000,00
2.) CONSTRUCCION :			
Casa	0	$ 0,000	$ 0,00
	0	$ 0,00	$ 0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES	0		$ 0,000
VALOR TOTAL			$ 300.000.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	TRESCIENTOS MILLONES PESOS MCTE.		

AVALUO ADOPTADO POR APROXIMACIÓN

SON: TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE. ($300´000.000).

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

12. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DEL AVALUADOR

El Informe de Valuación se ha realizado cumpliendo con las Normas Técnicas Sectoriales de Colombia, desarrollándose:

Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disponibilidades. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").

El proceso de Valuación se llevó acabo conforme al Código de Ética y Normas de Conducta.

Se ha cumplió con los requisitos de Formación de su profesión.

El Valuador posee la experiencia en el mercado regional, local y maneja las Metodologías de los bienes avaluados.

El Avaluador no tiene ningún interés particular en el inmueble objeto del presente estudio, (y si los hubiere, seria especificado en el informe
Las especificaciones y hechos descritos en el presente Informe son correctos y analizados por el Avaluador.

13. OBSERVACIONES DEL AVALUO

El presente avalúo es puntual y como tal los valores calculados corresponden a las condiciones actuales del predio y locales del mercado inmobiliario a la fecha, lo que implica posibles mutaciones posteriores, al ritmo de las situaciones que presenten las políticas económicas, sociales y el estado de orden público del país. Es permisible estadísticamente una variación hasta del 7.5% que corresponde a lo establecido en el artículo 11 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 emanada de la Dirección General del IGAC. Dejamos constancia que no tenemos ninguna relación de consanguinidad, ni de afinidad y de ningún interés particular en el inmueble.

14. CONFIDENCIABILIDAD Y DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

Se ratifica que el Informe del Avalúo es Confidencial para ambas partes y para la entidad o persona a la que va dirigido; para el propósito por el cual fue requerido; no se acepta responsabilidad ante ninguna tercera parte. El Avaluador no se hará responsable por la inadecuada utilización del informe del avalúo del inmueble.

15. VIGENCIA DEL AVALUO

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998 y el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 433 de marzo 8 de 2000, el presente avalúo tiene vigencia de un año, contado a partir de la fecha de expedición.

16. DATOS DEL AVALUADOR

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia

Coadyudando,
AVALUADORA GLORIA ESPERANZA CASTILLO HERNANDEZ
REGISTRO RAA. No. AVAL-65745297
REGISTRO CORPOAVAL LONJA 016-2018-URMES

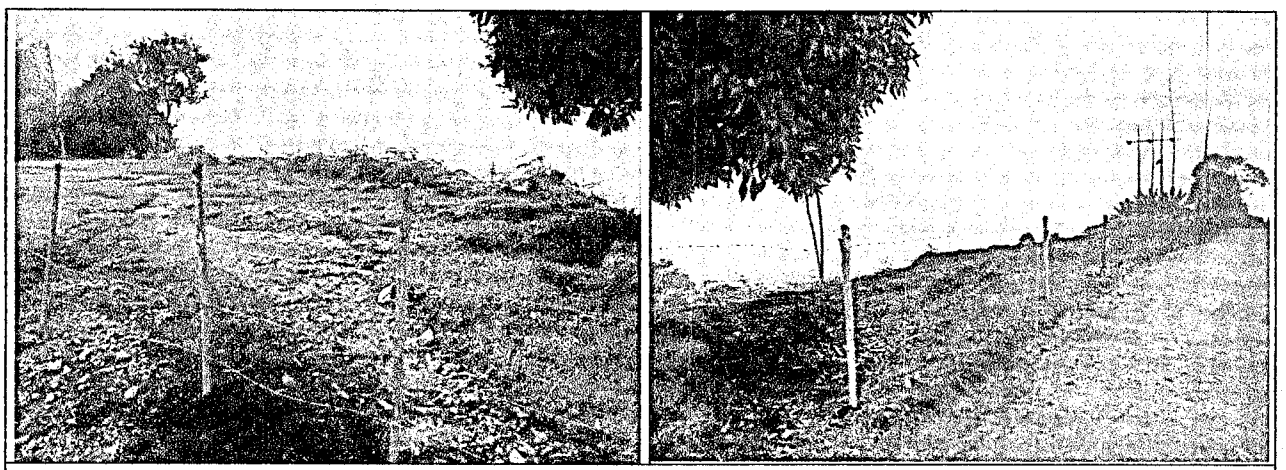
3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia

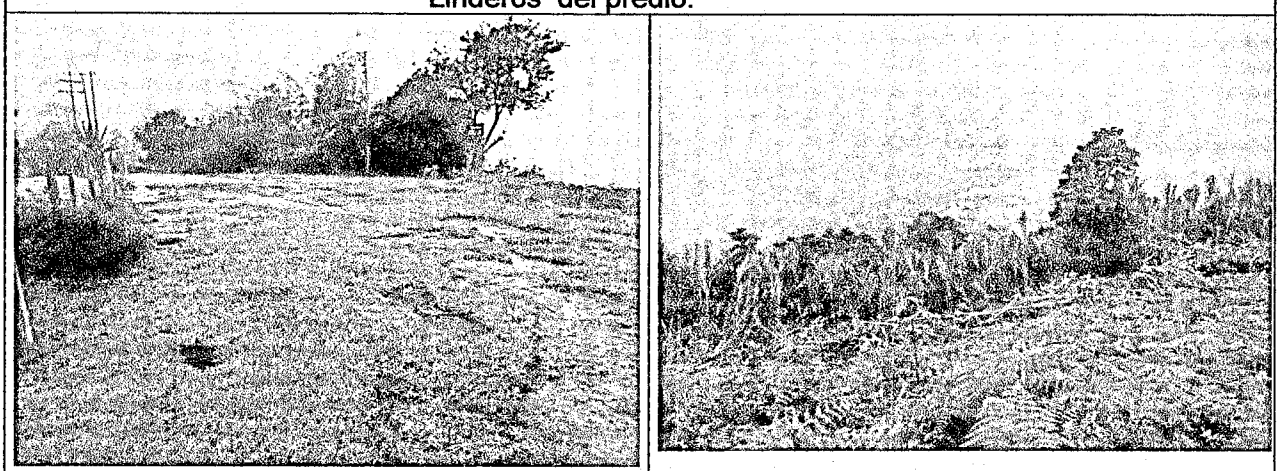
Coadyudando,
AVALUADORA GLORIA ESPERANZA CASTILLO HERNANDEZ
REGISTRO RAA. No. AVAL-65745297
REGISTRO CORPOAVAL LONJA 016-2018-URMES

Ibagué, 19 de febrero de 2020

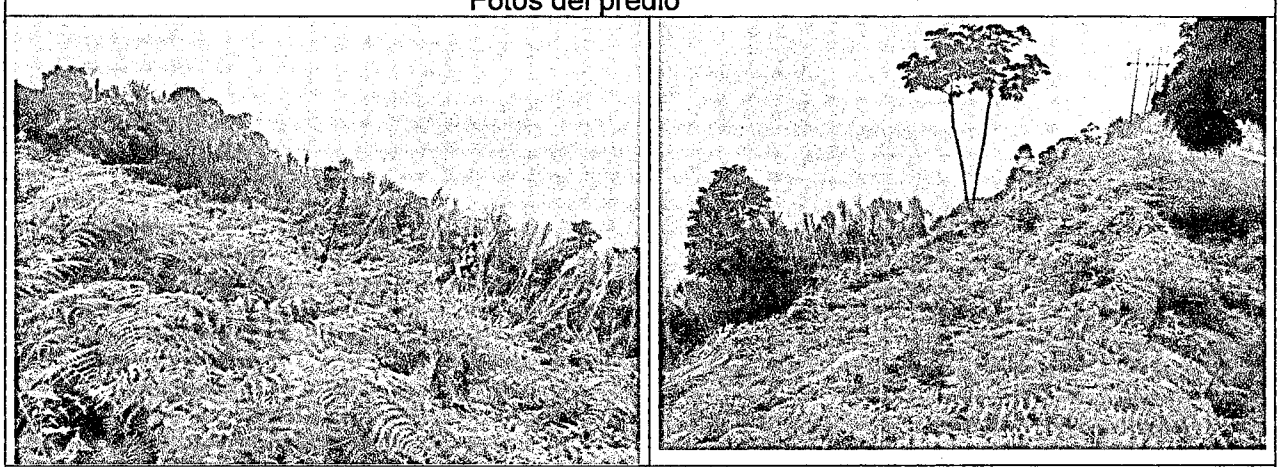
3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com
Ibague - Tolima



Linderos del predio.



Fotos del predio



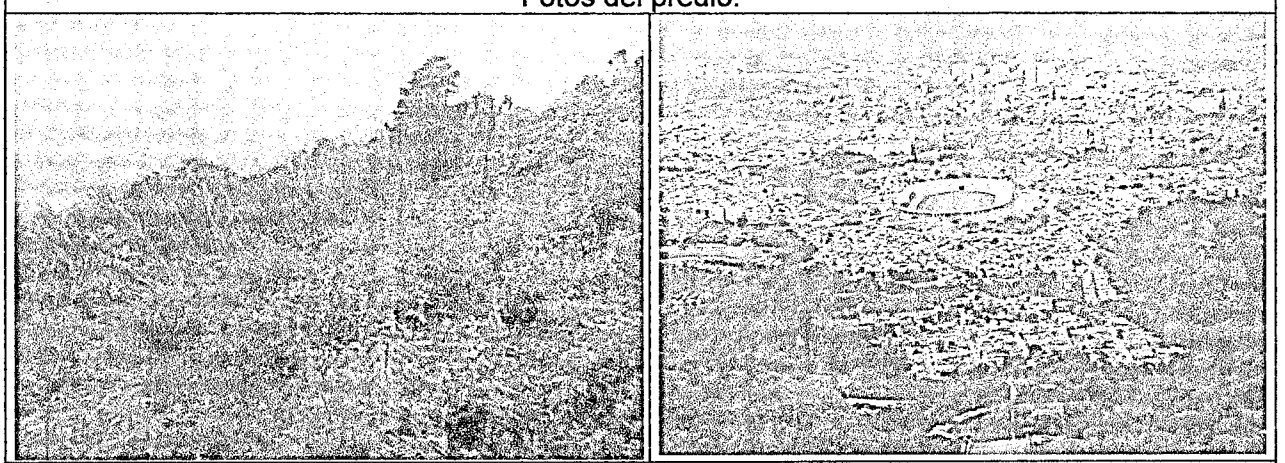
Fotos del predio

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com
Ibague - Tolima

JHON GILBERTO OVALLE GARCIA
Registro Matricula R.N.A.C.C.08-2293
Rama judicial Perito Auxiliar de Justicia.

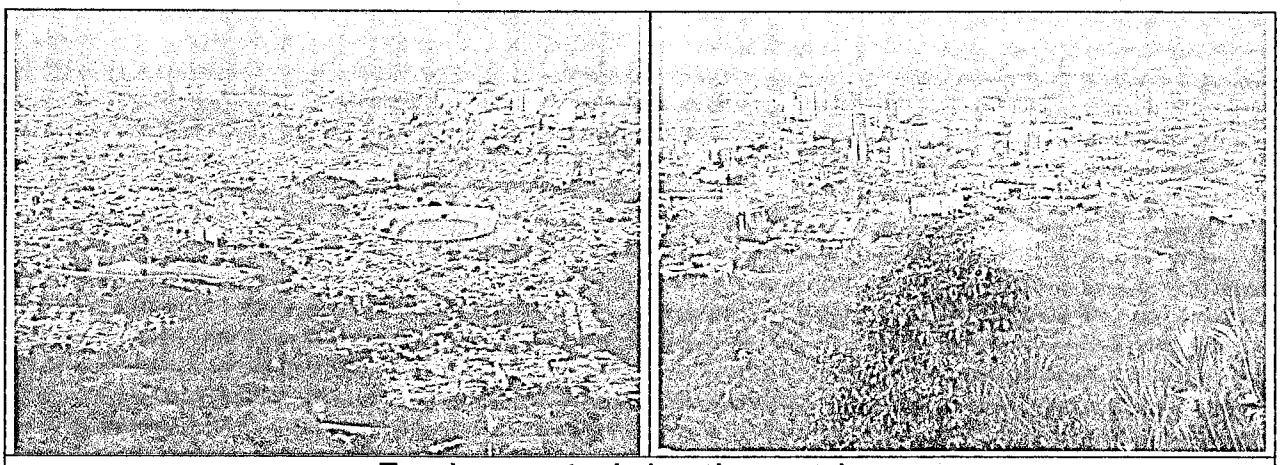
Fotos del predio.

Fotos del predio.

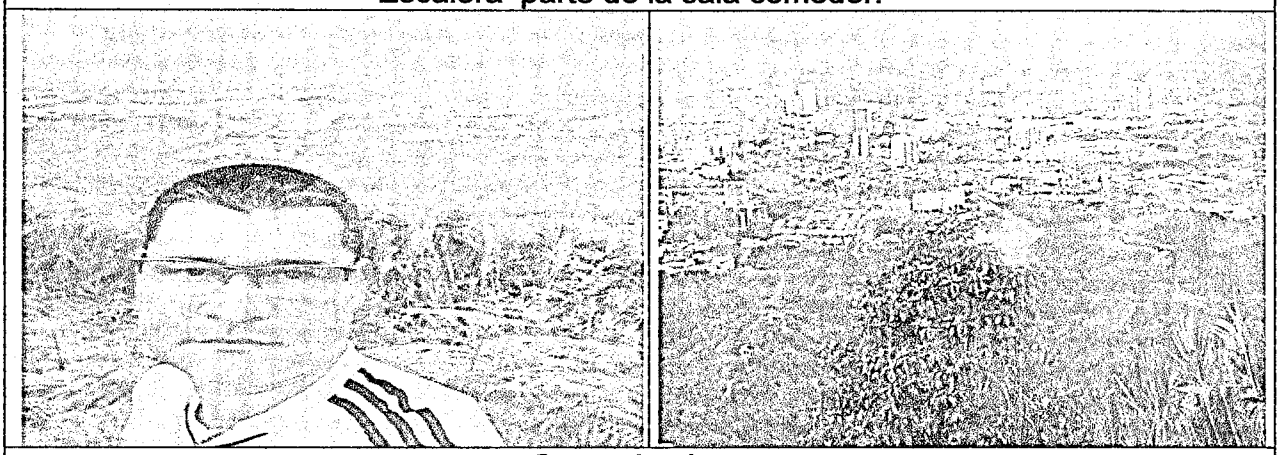


Fotos del predio.

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com
Ibague - Tolima



Escalera parte de la sala comedor.



Segundo piso

3016354856 / 3219218466
mail: ovalle.8015@hotmail.com
Ibague - Tolima

PIN de Validación: ba220b3c

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 d

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

Superintendencia de Industria y Comercio

NIT: 900870027-5

RAA

Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

El señor(a) GLORIA ESPERANZA CASTILLO HERNANDEZ, identificado(a) 65745297, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desd ha asignado el número de avaluador AVAL-65745297.

Al momento de expedición de este certificado el registro del se HERNANDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las sigui

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locale bodegas, situados total o parcialmente en

ANAV

CONFEDERACIÓN COLOM

ALTERNATIVA INMOBILIARIA

cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	19 Sep 2018	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CALLE 5 # 10 -17 BARRIO BELEN
Teléfono: 3143475122
Correo Electrónico: manosunidasibague@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA ESPERANZA CASTILLO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 65745297.

El(la) señor(a) GLORIA ESPERANZA CASTILLO HERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

ba220b3c

53

PIN de Validación: ba220b3c

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

54

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO

musical Ibagué

CIRCULAR Nº (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

PARA: Curador Urbano No. 1 – Arq. Manuel Antonio Medina Espinosa.
Curador Urbano No. 2 – Ing. Greisman Cifuentes Silva

DE: Secretaría de Planeación Municipal

ASUNTO: aclaración por contradicción de norma para la aplicación de usos en el suelo rural para parcelación de vivienda campestre y/o permanente.

FECHA: 8 de julio de 2015

La Secretaría de Planeación Municipal, en atención a la consulta presentada por el Curador Urbano Nº 1, Arquitecto Manuel Antonio Medina Espinosa, según radicado 2015-51693 del 19 de junio de 2015, relacionada con lo establecido en el artículo 411 de decreto 1000-0823 de 2014, procede a realizar una aclaración a la norma, previa las consideraciones que se esbozan a continuación:

1.- OBJETIVO DE LA CIRCULAR

El objetivo de la presente circular es, aclarar la norma conforme lo establecido como uso compatible vivienda campestre, pero en los prohibidos se incluye las parcelaciones para vivienda permanente, conforme a ello, pregunta el curador urbano, si las parcelaciones campestres son consideradas o no como vivienda permanente, o como se podría entender la definición de vivienda permanente.

2. MARCO NORMATIVO

El Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015; que en su artículo 2.2.6.6.1.4 establece "*Interpretación de las normas. (...) Solamente en los casos de*

CIRCULAR Nº (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite."

Esta Secretaría expide la presente circular que dirime la duda que le asiste al curador Nº1, luego de la solicitud de licencia de parcelación campestre en un predio ubicado en la vereda Potrerito del municipio de Ibagué, en los siguientes términos:

3. PRECISIONES

Como se observa, la norma en citada en el planteamiento expuesto por el curador urbano No 1, es decir, el Artículo 411 del decreto 1000-0823 del 2014 *"por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*

Establece dentro del uso del suelo rural, en área de producción agropecuaria baja:

***"Uso principal:** Actividades agropecuarias en baja densidad, agroforestería, silvicultura y piscicultura, coberturas vegetales en cítricos.*

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO

musical Ibagué

CIRCULAR Nº (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

Ahora bien, el actual POT decreto 1000-0823 de 2014de Ibagué, establece en el artículo 441, establece que "*A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, o vivienda campesina en Centros Poblados o Núcleos Poblacionales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y que no cuenten con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso (...).*

El articulo 442 ibídem, regulo que "*De acuerdo a lo establecido en el decreto 097 de 2006 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, solo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción en suelo rural para vivienda campestre, conforme a aquellas áreas que se encuentren identificadas y delimitadas para tal fin dentro del presente decreto, con la definición de las normas urbanísticas, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental vigente.*"

De lo anterior se desprende que efectivamente se está dando una contradicción de la norma, conforme lo ordenado por la norma nacional con lo establecido con la norma local, toda vez que fue incorporado en el POT la vivienda campestre pero no se ha realizó la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a esta con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso.

4. ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

El secretario de Planeación Municipal de Ibagué, en el marco de sus competencias legales procede a realizar la aclaración por contradicción de la norma citada que hace parte del

CIRCULAR N° (E-00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

Uso compatible: *Vivienda del propietario, y de trabajadores, Vivienda Campestre y establecimientos institucionales de tipo rural, sistemas agrosilvopastoriles, plantaciones forestales, turismo y recreación.*

Uso prohibido: *Ganadería y agricultura intensiva bajo métodos de labranza convencional, Ganadería extensiva (leche, carne), cultivos semestrales, Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente".*

Por su parte el artículo 2 del decreto 097 de 2006, retomado en el decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.2.2 establece "*Prohibición parcelaciones en suelo rural. A partir 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa las destinadas a este con la definición normas urbanísticas de parcelación, las deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, actualmente se encuentran en trámite.*

En todo caso, la definición de normas urbanísticas parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

Parágrafo. Municipios y distritos señalarán los terrenos deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales, según la clasificación suelo adoptada en Plan de Ordenamiento Territorial. estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la o transformación de su uso actual."

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
Secretaría de Planeación Municipal
DESPACHO

CIRCULAR Nº (00003) DE 2015

(08 JUL 2015)

ACLARACIÓN POR CONTRADICCION DE NORMA PARA LA APLICACIÓN DE USOS EN EL SUELO RURAL PARA PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE Y/O PERMANENTE.

Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué en los siguientes términos:

1. No existe diferencia entre vivienda permanente y campestre.
2. Hasta tanto no se realicen por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a parcelación de vivienda permanente y/o campestre, con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso, se suspenden los desarrollos para parcelación, hasta tanto, se defina y reglamente la materia.

La presente circular se expide el 8 de julio de 2015; debiendo darse cabal cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.

MAG. CAMILO CLAVIJO GARCIA
Secretario de Planeación Municipal

59

2017-377 EJECUTIVO HIPOTECARIO - DE JOSE LUIS HERNANDEZ R. CONTRA: SARA SOLANO SOLICITUD DE REQUERIR AL PERITO

henry castilla prieto <henrycastilla80@hotmail.com>
Jue 2/07/2020 11:30 AM
Para: Juzgado 02 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Tolima - Ibague <j02pqccmiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (72 KB)
SOLICITUD DE REQUERIR AL PERITO.pdf;

HENRY CASTILLA PRIETO
ABOGADO
CALLE 10 # 3 - 76 OFICINA 805
EDIFICIO CÁMARA DE COMERCIO
2607443 - 310 267 2543
IBAGUÉ- TOLIMA

HENRY CASTILLA PRIETO
Abogado

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ.
E. S. D.

RAD: 2017 - 377

REF: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
DE: JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ RAMOS C.C.93.407.818 Expedida en Ibagué.
CONTRA: SARA SOLANO DE SAAVEDRA C.C.28.679.127 de Chaparral

SOLICITUD DE REQUERIR AL PERITO

HENRY CASTILLA PRIETO, en mi calidad de apoderado del señor **JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ RAMOS,** respetuosamente me dirijo a usted Señor Juez, con el fin de solicitarle que en uso de sus facultades y poderes (Art.42 C.G.P.), se sirva requerir al señor PERITO designado, posesionado y el cual ha recibido los dineros fijados como gastos, para que rinda el respectivo DICTAMEN, ya que los términos concedidos para rendir la pericia en el Auto de fecha 30 de Septiembre de 2019, han sido sobrepasados, y habida cuenta que el Doctor JHON GILBERTO OVALLE GARCÍA, se posesionó el día 24 de Octubre de 2019, y era precisamente desde allí que se debieron contabilizar los 10 días para presentar la pericia, sin embargo y atendiendo que el mismo día solicitó una suma de dinero como gastos, y que aquellos le fueron pagados al precitado Auxiliar de la Justicia, el día 20 de Enero de 2020 (consta recibo en el expediente), se encuentran superados todos los términos legales para tal efecto.

Su señoría valga la oportunidad para indicarle que muy a pesar de que esta parte procesal aportó en tiempo (Art.444 C.G.P.), el avalúo del bien inmueble objeto de la Litis, y que el numeral 4° de dicho artículo señala que se tendrá ese avalúo como cierto, ***"salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real",*** y que la parte demandada NO aportó su avalúo como lo señala el numeral 1° del mismo artículo, además que en aras del debido proceso y la lealtad entre las partes y el mismo despacho, me abstuve de presentar recurso de reposición contra el auto que acogió como objeción un escrito que carecía de legitimidad para obrar como tal, pues el numeral 2° del 444, dice que, ***"quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente"*** lo que nos indicaba sin lugar a dudas que siendo ésta norma de orden público y de obligatorio cumplimiento, no cabía la posibilidad de objetar el avalúo presentado, sino que se debía haber presentado un avalúo por parte de la demandada, y el señor Juez haber decidido la cuestión. Esto lo menciono pues noto que la parte demandada ha omitido consecuentemente cumplir con lo reglado en el Código General del Proceso, ya que se abstuvo de aportar el avalúo y en cambio de ello provocó la emisión de un auto que le subsana su desidia procesal, pero que nos llevó al escenario actual, donde aparte del retardo provocado por la suspensión de términos (Covid-19), se ha frenado por la ineficiencia del perito designado.

Calle 10 N° 3 – 76 Oficina 805 Edificio Cámara de Comercio Tel. 2607443
310 267 25 43 E-MAIL henrycastilla80@hotmail.com
Ibagué - Tolima

HENRY CASTILLA PRIETO
Abogado

Es así como aparte de la solicitud de requerir al perito, también le solicito que se efectúe un **CONTROL DE LEGALIDAD**, sobre la actuación surtida a partir de la sentencia ejecutiva, para establecer si el auto fechado el día 30 de septiembre, tuvo su origen en una idea equivocada de la realidad y que se debió tomar y dejar como avalúo del inmueble el presentado por la parte demandante, amparado en el numeral 4° del Artículo 444, ya que nunca consideré que no era idóneo para establecer su precio real.

Del Señor Juez,

HENRY CASTILLA PRIETO
C.C. 93.374.156 De Ibagué
T.P. 150.079 Del C.S.J.
henrycastilla80@hotmail.com

62

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE – TOLIMA

Ibagué, 8 de septiembre de 2020

Rad. 2017-00377-00.

En razón al dictamen allegado por el perito evaluador correspondiente al dictamen pericial ordenado mediante auto del 30 de septiembre de 2019, por lo oposición de la parte ejecutada al avalúo catastral allegado por la parte ejecutante, se le corre traslado por el termino de 3 días a la parte demandante para que presenten las observaciones a estos, de acuerdo al numeral 2 del artículo 444 del C.G del P.

En cuanto a la solicitud de la parte ejecutante, de requerir al perito evaluador y control de legalidad, esta se niega, toda vez que el primero aporto su dictamen durante el término concedido y este judicial en el auto del 30 de septiembre de 2019, dio las razones suficientes para decretar el dictamen practicado.

Por secretaria fíjese la liquidación de crédito presentada por la parte ejecutante, (folio 112 al 118 del C.1)

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

ORLANDO ROZO DUARTE
JUEZ

**providencia firmada electrónicamente.*

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE IBAGUE

FIJACION POR ESTADO

Numero 96 , de hoy 09/09/2020

Secretario _____

JCSV.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE IBAGUE

EJECUTORIA

Inicia hoy _____, la ejecutoria de la providencia anterior

Secretario _____

JCSV.